

CIRCULAR N° 131

DTR

Bogotá, D.C., Abril 10 de 2023

PARA: SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
ARMENIA

DE: DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO

ASUNTO: Inscripción de la Resolución N° 121 fecha 03/03/2023 de la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Municipal de Quimbaya- Quindío, por medio de la cual Informa el proceso de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad L & L CONSTRUCCIONES CON DISEÑO S.A.S PROYECTO CENTENARIO PARQUE RESIDENCIAL NIT. 900680447-1

De conformidad con las funciones asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos mediante Decreto 2723 del 2014 artículo 22 numeral 4º, remito para el trámite correspondiente, los documentos allegados con el radicado SNR2023ER033683 de fecha 14/03/2023, que incluyen copia de la Resolución N° 121 fecha 03/03/2023 de la Alcaldía Municipal de Quimbaya- Quindío y oficio de solicitud, allegados por el Doctor Juan de la Cruz Narváez Gómez, quien ejerce las funciones de Agente Especial Liquidador de la mencionada.

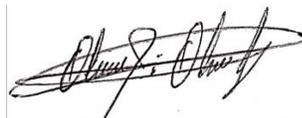
Dicho acto administrativo en su parte resolutive indica lo siguiente:

“5. Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular, ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:

5.1. Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure LA SOCIEDAD L & L CONSTRUCCIONES CON DISEÑO S.A.S PROYECTO CENTENARIO PARQUE RESIDENCIAL, como titular de bienes o cualquier clase de derechos.

5.2. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles de la sociedad intervenida.”, entre otras disposiciones.

Por lo anteriormente expuesto, se le solicita dar cumplimiento a la Resolución en mención, e informar al Agente Liquidador, sobre la medida decretada.



OLMAN JOSE OLIVELLA MEJIA
Director Técnico de Registro

Proyectó: Efrén Latorre
Revisó: Vanessa Socha
Anexos: Un (1) archivo que contiene en 30 Folios

Código:
CNEA – PO – 02- FR - 07
03-12-2020

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co

GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA SAS EN INTERVENCIÓN – NIT 900.978.783-0
GEO CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA SAS EN INTERVENCIÓN – NIT 901.105.321-1
GEO CASAMAESTRA SAS EN INTERVENCIÓN – NIT 900.376.562-6

Pereira, marzo 21 de 2023

Doctor
LUIS FERNANDO BOADA GARCÍA
REGISTRADOR
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Pereira - Risaralda

Asunto: Informe sobre Intervención sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla SAS; Geo Casamaestra Proyecto Málaga SAS y Geo Casamaestra SAS

Atento saludo doctor Boada;

Para todos los efectos legales, y en particular para lo establecido en el literal f) del artículo 9.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010, me permito informar a su despacho sobre la medida de Intervención para Administrar de las sociedades GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA SAS – NIT 900.978.783-0; GEO CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA SAS - NIT 901.105.321-1 y GEO CASAMAESTRA SAS – NIT 900.376.562-6; efectuada por la Secretaría de Gobierno de Dosquebradas en la Resolución 155 del 8 de febrero de 2023 y en las que en las que funjo como Agente Interventor, según designación contenida en el artículo sexto de la mencionada resolución, la que acompaño con este memorial.

Al respecto, respetuosamente solicito a su Despacho, dar cumplimiento a lo ordenado *“para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que, dentro de los treinta días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades y se abstengan de adelantar las que se mencionan a continuación: Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la entidad intervenida como titular de bienes o cualquier clase de derechos; disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la institución financiera intervenida; cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida; y cancelar los gravámenes*
CRA. 8 #23 – 09 OF. 603 EDIFICIO CÁMARA DE COMERCIO - TEL. 606 3345550 PEREIRA

Email: octavioestrepo@gmail.com

GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA SAS EN INTERVENCIÓN – NIT 900.978.783-0
GEO CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA SAS EN INTERVENCIÓN – NIT 901.105.321-1
GEO CASAMAESTRA SAS EN INTERVENCIÓN – NIT 900.376.562-6

que recaigan sobre los bienes de la institución financiera intervenida a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.

Se deberá advertir además a los registradores para que se abstengan de cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial; así como de registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada, caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión”.

Comunicaciones deberán ser enviadas al Agente Interventor a la Carrera 8 #23-09 Oficina 603 teléfono 3345550 en Pereira y/o al correo electrónico octaviorestrepo@gmail.com

Cordialmente,



OCTAVIO RESTREPO CASTAÑO
Agente Interventor



SECRETARÍA DE GOBIERNO

RESOLUCIÓN NÚMERO 155 - - -
08 FEB 2023

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S, CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA S.A.S. Y GEO CASAMAESTRA S.A.S."

LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS y LA DIRECCIÓN OPERATIVA DE GOBIERNO, en ejercicio de las facultades legales que le confiere el Acuerdo Municipal 039 de Agosto 6 de 1998, Acuerdo Municipal 008 de 2002, y Decreto 117 de 2018 modificado por el Decreto 161 de 2018, Decreto 162 de 2018 y Decreto 163 de 2018 y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, Decreto 405 de 1994, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, Ley 1116 de 2006, Decreto 663 de 1993, modificado por los Decretos Nacionales 206, 288 de 2004, Decreto 2555 de 2010 y demás normas que los complementen y modifiquen, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la ley 66 de 1968 "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia" establece:

"...ARTÍCULO 2º.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

- 1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.**
- 2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.**
- 3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.**
- 4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.**
- 5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.**

PARÁGRAFO. - La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más..."

Que el artículo 12 de la ley 66 de 1968 "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se



08 FEB 2023

determina su inspección y vigilancia" establece las causas por las cuales el Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades reguladas por la citada ley.

Que el artículo 1 del Decreto 405 de 1994 "Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 78 de enero 15 de 1987 y se deroga el Decreto 1555 de agosto 3 de 1988" establece:

"... ARTÍCULO 1º.- A partir de la fecha en que se realice la entrega efectiva a que se refiere el parágrafo de este artículo, los distritos y municipios ejercerán las funciones establecidas en el Decreto Ley 78 de 1987 que mediante Decreto 1555 de 1988 fueron trasladadas a la Superintendencia de Sociedades".

Que el artículo 187 de la ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios" establece:

"...ARTÍCULO 187. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7º., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. El ejercicio de las funciones de vigilancia y control de que trata este artículo se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladará a los municipios los documentos relativos a tales funciones e impartirá la capacitación que las autoridades de éstos requieran para el cabal cumplimiento de las mismas..."

Que el artículo 109 de la ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece:

"...ARTÍCULO 109º.- Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda".

Que el artículo 125 de la ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece:



08 FEB 2023

"...ARTICULO 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

PARAGRAFO 1o. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARAGRAFO 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.."

Que el **Acuerdo Municipal 039 de 1998**, le asignó a la Secretaría de Control Físico de la Administración Municipal de Dosquebradas, las funciones de control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, adelantadas en el municipio de Dosquebradas por personas naturales o jurídicas, de conformidad con la ley 66 de 1968, el Decreto 619 de 1979 y la ley 388 de 1997.

Que con la modificación y reestructuración de la planta global de la Alcaldía de Dosquebradas, se asignaron funciones a cada una de las dependencias por medio de los Decretos 616 y 620 de 2006, como Decreto 179 de 2015 quedando la Dirección Operativa de Control Físico y Orden Público como una división adscrita a la Secretaría de Gobierno Municipal.

Que según lo establecido en el **artículo 48 del Decreto 117 del 29 de junio de 2018 "Por el cual se dictan reglas de organización y funcionamiento, se determina la estructura de la administración central del Municipio de Dosquebradas, Risaralda, las funciones generales de sus dependencias y se dictan otras disposiciones"** la Secretaría de Gobierno ejerce la inspección, vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles. Como propósito principal le corresponde dirigir las actividades relacionadas con el mantenimiento del orden público, la seguridad, la prevención y atención de desastres y emergencias, la defensa y preservación del espacio público y control físico en el municipio con el propósito de lograr una adecuada armonía en la convivencia de todos los ciudadanos, la protección de los derechos y el cumplimiento de los deberes de sus habitantes, así como el acatamiento de las normas constitucionales y legales.

Que el **artículo 3° del Decreto 161 del 30 de agosto de 2018 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 117 del 29 de junio de 2018"** modifica el artículo 49, allí se establece como funciones generales de la

08 FEB 2023

Dirección Operativa de Gobierno en su numeral 4, realizar el seguimiento, vigilancia y control a las obras de construcción desarrolladas en el Municipio de Dosquebradas, así como las construcciones ilegales, invasiones y demás.

ANTECEDENTES

Que de acuerdo a comunicaciones presentadas ante la Secretaría de Gobierno por parte de ciudadanos en calidad de clientes de las sociedades **Geo Casamaestra S.A.S.**, **Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S** y **Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.**, se indicó que estas venían desarrollando negocios jurídicos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, suscribiendo promesas de compraventa, recepcionando dineros de las personas en calidad de clientes, y que no se había cumplido con los **proyectos Sevilla Conjunto Residencial y Málaga Multifamiliar**.

Que el 21 de julio de 2020 se adelantó visita técnica a los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar. Que el 26 de agosto de 2020 se efectuó visita a los proyectos, en la cual se solicitó información, además se observó valla de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, sobre el inicio de trámite para obtención de licencia urbanística con radicado 66170-2-190318 de septiembre 3 de 2019, del proyecto Mirador de la Primavera I y II (Res. Por etapas y Mod. Urb.), para uso residencial, con solicitante la empresa Alianza Fiduciaria S.A.; también se observó valla informativa con radicado 15063-2018 del 22 de noviembre de 2018 de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda CARDER, con titular Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S..

Que mediante oficio SGM DÓ 221.2821-2020 del 02 de septiembre de 2020 se solicitó a la constructora Geo Casamaestra, informar el estado de los proyectos, y las razones por las cuales se encontraban o no, suspendidos. Mediante comunicación No. 2020010173 de 03 de septiembre de 2020 el señor Julián Andrés Ramírez Guzmán, apoderado de Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., presentó información de los proyectos.

Que el 27 de octubre de 2020 se convocó a reunión al representante legal de la sociedad Geo Casamaestra S.A.S., a la que compareció el señor Julián Ramírez, apoderado del representante legal, anexando escritura pública No. 3937 del 26 de noviembre de 2018 de la Notaría Primera del Circulo de Armenia, contentiva de poder general otorgado por el representante legal de las sociedades.

Que el 09 de diciembre de 2020 se ordenó la apertura de averiguaciones preliminares respecto de la sociedad Geo Casamaestra S.A.S.. Para la notificación del auto se expidió citación al representante legal a través de la comunicación SGM DO 221.4736-2020 de 14 de diciembre de 2020.

Que el 26 de enero de 2021 se presentó escrito por el representante legal de la constructora Geo Casamaestra S.A.S., identificándose a su vez como representante legal de la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga, descorriendo traslado del auto de apertura de averiguaciones preliminares.



SECRETARÍA DE GOBIERNO

155 - -

08 FEB 2023

Que el 15 de abril de 2021 se presentó escrito por el señor Juan Alejandro Cedeño Palomino, apoderado de la Sociedad Casamaestra Proyecto Málaga y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., reafirmando lo esbozado en el oficio de 29 de enero de 2021 en cuanto a que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. no era la encargada de los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar, ya que estos se encontraban vinculados a las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.

Que mediante Auto de 12 de mayo de 2021 se ordenó tener por notificadas por conducta concluyente, a las sociedades Geo Casamaestra S.A.S, Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S. y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.

Que en Auto de la misma fecha, se ordenó la apertura de averiguaciones preliminares respecto de las sociedades Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. Este Auto fue notificado al representante legal de las sociedades mediante correo de 18 de mayo de 2021, a la dirección: contabilidad@geocasamaestra.com.co, obrante en certificados de existencia y representación legal, y memoriales de 26 de enero y 15 de abril de 2021.

Que el 20 de mayo de 2021 se recibieron declaraciones a Juan Carlos Castro Arias, como representante legal de las sociedades Geo Casamaestra S.A.S., Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S. y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.

Que el 20 de mayo de 2021 por parte del señor Juan Alejandro Cedeño, del área jurídica de Casamaestra, se remitió desde el correo jurídica@casamaestra.com.co, los estados financieros de las sociedades Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S, y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.

Que el 27 de mayo de 2021 se efectuó visita a los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar, allí se observó que se estaba adelantando construcción de campamentos en material liviano para el desarrollo del proyecto Sevilla, sin embargo, no se observó valla de licencia de construcción o de urbanismo vigente. Que el 03 de junio de 2021 el informe de la visita técnica realizada el 27 de mayo de 2021 fue trasladado a la Inspección Tercera Municipal de Policía de Dosquebradas, para que se desarrollaran las acciones de la competencia ante la construcción sin encontrarse valla de licencia de construcción vigente.

Que mediante comunicación SGM 220-3272-2021 de 23 de junio de 2021 se traslado a la Fiscalía General de la Nación, las quejas presentadas respecto de los proyectos Sevilla Conjunto Residencial y Málaga Multifamiliar. Traslado que fue radicado con el número RISARAL-GDPQR No. 20213180039362.

Que el 31 de mayo de 2021 se realizó la revisión de los estados de informes financieros presentada, mismos que fueron incorporados al expediente a través de Auto de 25 de junio de 2021, en el cual a su vez, se fijó visita técnica de revisión documental para el día 01 de julio de 2021. Adicional a ello, se dio traslado del informe al representante legal mediante Oficio No. SGM DO 221-3242-2021 y SGM DO 221.3365-2021 del 25 de junio de 2021.

155 - 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

Que el 01 de julio de 2021 se realizó visita a las instalaciones de las sociedades en la ciudad de Armenia, Av. Bolívar N° 1A 118 piso 3 Edificio Bolo Club, en la cual se realizó mesa de trabajo, a fin de que rindieran aclaración frente a información obrante en los estados financieros de las sociedades ejecutoras de los proyectos Sevilla y Málaga; información sobre promitentes compradores; información sobre adquisición de los predios y contratos con las fiducias, información sobre lotes de terreno, entre otros.

Que mediante oficio de 09 de julio de 2021, por parte del representante legal de las 3 sociedades se expuso información sobre situaciones de fuerza mayor que causaron retraso en la ejecución de los proyectos.

Que mediante comunicación SGM DO 221.4244-2021 de 23 de agosto de 2021, se citó para el 26 de agosto de 2021 a diligencia al representante legal de las sociedades; una vez llegada la fecha y hora se hizo presente el señor Juan Alejandro Cedeño, en representación de las sociedades, allí se le solicitó información del estado actual de los proyectos, así como la socialización de la revisión de los estados financieros; a su vez se le solicitó a las sociedades realizar reunión con los promitentes compradores con el fin de darles solución.

Que mediante comunicación SGM-DO 221.5798-2021 del 08 de noviembre de 2021 se realizó requerimiento a la constructora Geocasamaestra S.A.S, por quejas presentadas ante la Secretaría de Gobierno.

Que se asistió a reunión virtual el 24 de febrero de 2022 convocada por adquirentes de los proyectos, denominados Grupo de afectados por Geo Casamaestra, la cual impulsaron para tener comunicación con el representante legal de las sociedades; allí se le solicitó al representante legal que hiciera llegar la información del estado y la solución para cada uno de los clientes de los proyectos, frente a lo cual, por parte de los afectados se remitió un listado de 63 personas que se encontraban solicitando la devolución total del dinero.

Que mediante memorial de 28 de abril de 2022 se presentó informe de los proyectos por parte de las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., actualizado de las ejecuciones de obra y situación general de los proyectos, y plan de acción con los promitentes compradores.

Que el 2 de junio de 2022 se realizó reunión con la abogada de la sociedad Casamaestra, con el objeto de realizar análisis de las situaciones de los diferentes clientes de los proyectos Málaga Multifamiliar y Conjunto Residencial Sevilla, entregándosele documentos con relación de los mismos. Igualmente por la descrita apoderada se entregó informe de marzo de 2022 del Conjunto Residencial Sevilla en cuanto a la devolución de recursos.

Que por parte del Concejo Municipal de Dosquebradas, se dispuso realizar sesión para el seguimiento a los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar; así mismo dispuso otorgar un periodo de 6 meses de seguimiento a través de la designación de una comisión accidental.

155 - - - 51



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

CONSIDERACIONES FRENTE A LAS SOCIEDADES Y LAS CAUSALES DEL ARTÍCULO 12 DE LA LEY 66 DE 1968

Que las sociedades **Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.** y **Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.**, desarrollan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles, ya que además de lo descrito en sus objetos sociales, han celebrado promesas de venta y han recibido anticipos de dinero con la finalidad de transferir el dominio de los inmuebles destinados a vivienda en los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliares, como lo establece el numeral 5° del artículo 2° de la ley 66 de 1968, así mismo se entiende desarrollada la actividad ya que las unidades habitacionales proyectadas son superior a cinco unidades, en los términos del parágrafo del artículo 2° de la ley 66 de 1968, y de acuerdo al planteamiento de los descritos proyectos.

En este sentido, con el objeto de determinar si las sociedades han incurrido en las causales del artículo 12 de la ley 66 de 1968 se dispone las siguientes consideraciones.

I. Consideraciones frente a la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. - Proyecto Conjunto Residencial Sevilla.

La **sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.**, está identificada con el Nit. 900978783-0, según certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Armenia, con domicilio en la ciudad de Armenia, departamento del Quindío, con matrícula No. 208091 de junio 09 de 2016, representada legalmente al inicio de la actuación por el señor Juan Carlos Castro Arias, con cédula de ciudadanía No. 1.094.963.022, y actualmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

La sociedad se comprometió a ejecutar el proyecto Sevilla Conjunto Residencial, en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, el cual cuenta con la siguiente descripción general según las promesas de compraventa adosadas al expediente: "...consta de Mil Cincuenta (1050) Apartamentos de tres (3) alcobas y dos (2) baños, distribuidos en siete Bloques de 15 pisos con ciento cincuenta (150) Apartamentos, los cuales cuentan, los cuales cuentan con Dos (2) Ascensores por bloque".

Que el proyecto Conjunto Residencial Sevilla hace parte del proyecto Mirador de la Primavera I y II, respecto del cual mediante la **Licencia de urbanización No. 000471 de marzo 17 de 2015 "Por la cual se concede Licencia de Urbanización al proyecto Mirador de la Primavera I y II del Municipio de Dosquebradas"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó licencia de subdivisión a los señores Gustavo Adolfo Lozano Rendón, Hernán Alberto Marín Rincón y la sociedad Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A., en el sentido de englobar los lotes Los Molinos (M.I. 294-28115), la Primavera (M.I. 294-24861), la Delfina (M.I. 294-64291) y Lote 1A (M.I. 294-63814) en un solo globo. Así como aprobar la licencia de urbanización para el proyecto Mirador de la Primavera I y II.

955 - 321

08 FEB 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

Que mediante la **Licencia de Urbanización No. 000512 de diciembre 13 de 2016 "Por la cual se concede Licencia de Urbanización modalidad Desarrollo al Proyecto Sevilla Conjunto Residencial del municipio de Dosquebradas"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó la licencia de urbanización modalidad desarrollo a la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., para el proyecto Sevilla Conjunto Residencial.

Que mediante la **Licencia Urbanística de Subdivisión No. 000557 de mayo 15 de 2017**, de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se concedió licencia de subdivisión de predios a la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., en calidad de fideicomitente gerente sobre los predios que allí se describen.

Que mediante la **Resolución Urbanística No. 000058 de agosto 14 de 2018 "Por la cual se aprueba el planteamiento urbanístico general para el desarrollo por etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II de municipio de Dosquebradas"**, de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó el planteamiento urbanístico general para el desarrollo por etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II a los señores Gustavo Adolfo Lozano Rendón, Hernán Alberto Marín Rincón, la sociedad Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A., y las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., en calidad de fideicomitente gerente del Fideicomiso Sevilla y el Fideicomiso Málaga, sobre los predios que allí se describen.

Que mediante la **Resolución No. 000108 de diciembre 13 de 2018 "Por la cual se concede Prórroga a la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo No. 000512 de Diciembre 13 de 2016 para el Conjunto Residencial Sevilla del Municipio de Dosquebradas"**, de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se concedió prórroga a la Licencia de Urbanización No. 00512 de diciembre 13 de 2016 a la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., para el proyecto Sevilla Conjunto Residencial.

Que mediante la **Resolución No. 000246 de agosto 27 de 2019 "Por medio de la cual se aclara la Licencia de Urbanización No. 000512 de Diciembre 13 de 2016 prorrogada mediante la Resolución No. 0108 de Diciembre 13 de 2018"** de la Curaduría Dos de Dosquebradas, se concedió Resolución Aclaratoria No. 000246 a la licencia de urbanización No. 00512 de diciembre 13 del 2016 prorrogada mediante la Resolución No. 0108 de diciembre 13 de 2018, a la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., como fideicomitente gerente.

Que mediante la **Resolución No. 66170-2-19-0120 de diciembre 12 de 2019 "Por medio de la cual se concede Segunda Prórroga a la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo No. 000512 de Diciembre 13 de 2016 Prorrogada mediante la Resolución No. 000108 de fecha diciembre 13 de 2016 para el Conjunto Residencial Sevilla del Municipio de Dosquebradas"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se concedió Segunda Prórroga a la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo No. 000512 de Diciembre 13 de 2016 a la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. para el proyecto Conjunto Residencial Sevilla.

155 - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

Que mediante la **Resolución No. 66170-2-20-0064** de febrero 10 de 2020 "Por la cual se concede **Modificación a la Resolución No. 000058** de Agosto 14 de 2.018 para el **Planteamiento urbanístico General para el Desarrollo por Etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II del municipio de Dosquebradas**" de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó la Modificación al Planteamiento Urbanístico General para el desarrollo por etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II a los señores Gustavo Adolfo Lozano Rendón, Hernán Alberto Marín Rincón, la sociedad Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A., y las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., en calidad de fideicomitente gerente del Fideicomiso Sevilla y el Fideicomiso Málaga, sobre los predios que allí se describen.

Que mediante la Escritura Pública No. 4174 de 18 de noviembre de 2016 se constituyó fiducia mercantil respecto del lote de terreno denominado Sevilla, ubicado en el área urbana de Dosquebradas, con matrícula inmobiliaria 294-76473, por parte de Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Sevilla.

Que la sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. realizó la promoción y enajenación de los inmuebles destinados a vivienda en el proyecto Conjunto Residencial Sevilla; para ello radicó mediante la comunicación de 07 de mayo de 2018 los documentos requeridos para la enajenación de inmuebles; igualmente promocionó la venta de los inmuebles en el país y en el extranjero; con ocasión de ello llegaron personas con intención de adquirir los inmuebles, procediendo a realizar pagos por la adquisición, así como la suscripción de promesas de compraventa, entre otros. Mediante el artículo 1 de la Resolución No. 043 de 16 de mayo de 2017, la Secretaría de Planeación Municipal, manifestó la radicación de documentos.

Que frente al proyecto Conjunto Residencial Sevilla se han presentado denuncias y solicitudes en las que se han informado incumplimientos en cuanto al proyecto, solicitudes de devolución del dinero pagado a la sociedad, la investigación, intervención y sanción de la sociedad constructora; entre ellas, se relacionan las siguientes, las cuales se encuentran adosadas al plenario:

- Comunicación No. 2020008893 de 06 de agosto de 2020. Katy Juliet Gil Giraldo
- Comunicación No. 2020008044 de 20 de julio de 2020. Ludivia Díaz Salazar.
- Comunicación No. 2020015291 de 28 de diciembre de 2020. Angela María Moreno Betancourt.
- Comunicación No. 2019013297 de 12 de agosto de 2019. María Cristina Ortega Franco.
- Comunicación No. 2021002740 de 26 de febrero de 2021. Edwin Andrés Trujillo López.
- Comunicación de 7 de abril de 2021. Luis Enrique Huertas Suavita.
- Comunicación de 5 de noviembre de 2021. Lucia Vanegas Sepúlveda.
- Comunicación de 5 de noviembre de 2021. Paola Marín.

755



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023.

- Comunicación de 9 de noviembre de 2021. Jaime Alonso Vélez Díaz y María Tejesa Campuzano
- Comunicación No. 2021005244 de 14 de abril de 2021. Angela Maria Hernández Muñoz.
- Comunicación No. 2020002210 de 11 de febrero de 2020. Sandra Milena Villada Becerra.
- Comunicación de Héctor Fabio Álzate Bermúdez
- Comunicación de 25 de febrero de 2022. Tulio Rivera.
- Comunicación de 7 de marzo de 2022. Ingrid Méndez.
- Comunicación de 17 de marzo de 2022. Faude Tatiana Pérez Orozco.
- Comunicación de 22 de marzo de 2022. Lina María Villada
- Comunicación No. 536 de 09 de mayo de 2022. Mario Escobar Naranjo.
- Comunicación No. 1903 de 25 de mayo de 2022. Bibiana Gordillo Díaz.
- Comunicación No. 4234 de 28 de junio de 2022. Ángela María Carmona Osorio.
- Comunicación No. 5617 de 19 de julio de 2022. Martha Liliana Mahecha.
- Comunicación No. 6692 de 3 de agosto de 2022. Héctor Fabio Londoño Arbeláez.
- Comunicación No. 7851 de 23 de agosto de 2022. Natalia Osorio Mejía y María Doris González Arias.
- Comunicación No. 13568 de 11 de noviembre de 2022 suscrita por la señora Diana María Meza López.
- Comunicación No. 8366 de 31 de agosto de 2022. Carolina Ramírez Bueno.
- Comunicación No. 9878 de 22 de septiembre de 2022. Juan Pablo Zambrano M.
- Comunicación No. 9881 de 22 de septiembre de 2022. Jairo Andrés Jiménez Ghisays
- Comunicación No. 9949 de 22 de septiembre de 2022. Johnny Zapata Restrepo
- Comunicación No. 9981 de 23 de septiembre de 2022. Jhon William Betancur
- Comunicación No. 11237 de 11 de octubre de 2022. María Rubiela López
- Comunicación No. 11320 de 11 de octubre de 2022. Miguel Antonio Melo Bedoya
- Comunicación No. 13467 de 10 de noviembre de 2022. Paola Posada Gómez
- Comunicación No. 13474 de 10 de noviembre de 2022. Cristina Gómez Giraldo
- Comunicación No. 14015 de 18 de noviembre de 2022. Consuelo Vargas
- Comunicación No. 16548 de 29 de diciembre de 2022. Paola Posada Gómez

En las anteriores comunicaciones se describió por parte de los denunciantes, situaciones como las siguientes:

- Que se han realizado pagos a la sociedad por compra de inmuebles;
- Que no se ha realizado entrega de los inmuebles prometidos en venta a pesar de haberse cumplido la fecha pactada en las promesas de venta;
- Que no se ha otorgado información actualizada del proyecto a los clientes;

155 - -



08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

- Que la sociedad constructora recibió los dineros por la compra de los inmuebles y no realizó el traslado a la Fiducia;
- Que la sociedad se comprometió a realizar los traslados de los recursos económicos a la Fiducia y no lo realizó;
- Que ofreció a los promitentes compradores opciones de entrega de inmuebles en otros proyectos en cambio a la entrega de los inmuebles del proyecto prometido en venta;
- Que se solicitó a la sociedad devolución de los dineros consignados por la compra del inmueble, a lo que se contestó la devolución de los dineros en cuotas;
- Que se ha incumplido con la entrega de los inmuebles y del proyecto ofrecido en las promesas de compraventa;
- Que desde el 2017 inició la venta del proyecto Sevilla Conjunto Residencial para ser entregado en 2020, pero que se han presentado múltiples excusas para la entrega;
- Que desde la sociedad se ha solicitado a los clientes retirar los dineros de la fiducia y consignarlos en la constructora;
- Que hay aparentemente un negocio fraudulento sin cumplimiento de las obligaciones urbanísticas;
- Que desde la sociedad han propuesto devolver el dinero que se les ha consignado por los clientes, en cuotas;
- Que en el proyecto no se han adelantado obras de construcción de los inmuebles;
- Que la sociedad ha suscrito contrato de transacción frente a las promesas de compraventa y los dineros cancelados por concepto de la compra de inmuebles;
- Que los compromisos suscritos en los contratos de transacción han sido incumplidos por la sociedad constructora;
- Que según información de los asesores jurídicos y financieros la sociedad constructora no tiene liquidez, que tienen embargos y que se encuentra en trámite de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades;
- Que hay falta de entrega de información por la sociedad constructora e imposibilidad de comunicación de los clientes por los canales existentes;
- Que falta de avance en el desarrollo del proyecto;
- Que hay incumplimiento en el pago de los dineros pactados por devolución de dinero;
- Que hay gestión de desistimientos y terminación de promesas de venta;
- Que en el desarrollo del proyecto se presentó suspensión por parte de la autoridad ambiental CARDER;
- Que hay ausencia de entrega de información efectiva a clientes;
- Que falta liquidez en la sociedad constructora para el desarrollo de los proyectos;
- Que ha obrado recaudo de dinero por parte de la sociedad constructora y no de la Fiducia;
- Que se han suscrito documentos para la prórroga en la entrega de los inmuebles del proyecto, las cuales también han sido incumplidas;
- Que ha operado la promoción y venta de inmuebles sin avance del proyecto incluso con denuncias por incumplimiento.

155 - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

Igualmente, en la reunión del 24 de febrero de 2022, el denominado Grupo de Afectados de Casamaestra, allegó al despacho una relación de personas que se han identificado como víctimas de las sociedades constructoras, por los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar.

Que el 21 de julio de 2020 se adelantó visita a los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar. Según informe de la visita, por parte de Catalina Vásquez, de la sala de ventas del proyecto, se indicó: "...Que la entrega del proyecto Sevilla esta para diciembre de 2021 y que presentan atrasos con las entregas de aproximadamente año y medio. En el terreno solo se encontró una valla de citación a vecinos de la curaduría 2 del 4 de febrero de 2020, con número 66170-2-200056; esta solo tiene vigencia de 1 mes y no se observa ninguna intervención en el terreno..."

Que el 26 de agosto de 2020 se efectuó visita, allí se observó valla de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, sobre el inicio de trámite para obtención de licencia urbanística con radicado 66170-2-190318 de septiembre 3 de 2019, del proyecto Mirador de la Primavera I y II (Res. Por etapas y Mod. Urb.), con solicitante la empresa Alianza Fiduciaria S.A.; también se observó valla informativa con radicado 15063-2018 del 22 de noviembre de 2018 de la CARDER, con titular Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.

Que el 26 de enero de 2021 se presentó escrito por el representante legal de la constructora Geo Casamaestra S.A.S., identificándose a su vez como representante legal de la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga, recorriendo traslado del auto de apertura de averiguaciones preliminares, exponiendo:

"...Se hace necesario precisar que, los hechos que componen el escrito ya enunciado, no obedecen a la realidad, precisando que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. identificada con Nit 900.376.562-6, no es la encargada de adelantar los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Conjunto Residencial Málaga Multifamiliar, para efectos de la ejecución de dichas obras se encuentran vinculadas las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. identificada con Nit-900.978.783-0 y Casa Maestra Proyecto Málaga 901.105.321-1, situación que podrá ser corroborada con los contratos de promesa de venta y las tradiciones de inmuebles donde se llevará a cabo el proyecto..."

Que el 15 de abril de 2021 se presentó escrito por el señor Juan Alejandro Cedeño Palomino, apoderado de la Sociedad Casamaestra Proyecto Málaga y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., reafirmando lo esbozado en el oficio de 29 de enero de 2021 en cuanto a que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. no era la encargada de los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar, ya que estos se encontraban vinculados a las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S. Expuso igualmente:

"...Es de advertir que, los retrasos presentados en los proyectos, contienen justificaciones que radican en situaciones de fuerza mayor y caso fortuito, tal y como lo demarca el código civil, empero, esperamos atender todas las obligaciones a las cuales nos hemos comprometido..."

155 - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

Que el 03 de junio de 2021 el informe de la visita técnica realizada el 27 de mayo de 2021 fue trasladado a la Inspección Tercera Municipal de Policía de Dosquebradas, para que se desarrollaran las acciones de la competencia ante la construcción de campamentos sin encontrarse valla de licencia de construcción.

Que mediante oficio de 09 de julio de 2021, por parte del representante legal de las 3 sociedades se expuso:

"...Se hace necesario precisar que, los proyectos a desarrollar por parte de las sociedades **Geo Casamaestra Proyecto Sevilla** y **Casamaestra Proyecto Málaga**, han surgido diferentes situaciones de fuerza mayor, que han retrasado la ejecución de sus obras, las cuales se describen a continuación:

- En primer lugar, se tuvo un cierre producido por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda donde se impuso unas medidas preventivas mediante resolución 0675 del 22 de marzo de 2019, donde después de haber cumplido con los requerimientos impuesto en dicho acto, se atendió cada uno de ellos, radicando el 21 de junio de 2019 el cumplimiento de dichas obligaciones.

A pesar de haber atendido dicha situación, no fue sino hasta el día 5 de noviembre de 2020, mediante oficio 162272, que la CARDER autorizó la continuación de las obras.

- También es importante, resaltar todas las situaciones ocasionadas a raíz de los cierres por la emergencia sanitaria que vive Colombia por el virus COVID-19, el cual ha afectado los tiempos de ejecución de los proyectos, al igual que la solvencia financiera de las empresas.
- Otro factor de fuerza mayor, refiere con los diferentes paros que se han generado a través de los años por el inconformismo social, nótese el paro de camioneros, el paro nacional que aún se encuentra vigente, donde por el cierre de las vías, el no transporte de las mercancías genera incrementos exorbitantes en los precios de los materiales de construcción, entre ellos se encuentra el acero; metal indispensable para adelantar construcciones, el cual ha cuadruplicado los precios, generando sobrecostos imprevisibles en la ejecución de los proyectos.

Dichas situaciones, han generado retrasos en una temporalidad extensa, motivo por el cual los proyectos se han retrasado, sin embargo, es importante resaltar que, a pesar de todas las situaciones ya enunciadas, seguimos adelantando los trámites con el fin de dar cumplimiento a cada uno de nuestras obligaciones, al punto que iniciaremos la construcción del proyecto Málaga entre el mes de julio y agosto de 2021..."

Que mediante comunicación SGM DO 221.4244-2021 de 23 de agosto de 2021, se citó para el 26 de agosto de 2021 a diligencia al representante legal de las sociedades; una vez llegada la fecha y hora se hizo presente el señor Juan Alejandro Cedeño, en representación de las sociedades, allí se le solicitó

08 FEB 2023

información del estado actual de los proyectos, así como la socialización de la revisión de los estados financieros; a su vez se le solicitó a las sociedades realizar reunión con los promitentes compradores con el fin de darles solución.

Que mediante comunicación SGM-DO 221.5798-2021 del 08 de noviembre de 2021 se realizó requerimiento a la constructora Geocasamaestra S.A.S, por quejas presentadas ante la Secretaría de Gobierno, allí se informó:

"...Teniendo en cuenta la información recibido por parte de algunos promitentes compradores de los proyectos Málaga y Sevilla quienes han manifestado á este despacho a través de correo electrónico que a pesar de los pagos realizados a la Constructora, llevan meses sin recibir información y respuesta a las peticiones realizadas sobre el desarrollo de los proyectos, es preciso requerirle se sirva dar respuesta y solución en el término perentorio de ocho días a las personas que se señalaran en este documento, so pena de proceder con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968.

Por otra parte, se ha recibido información sobre el incumplimiento respecto de los pagos acordados en las resciliaciones suscritas con algunos compradores, quienes han manifestado que ya se ha pasado la fecha de los pagos de los dineros aportados por ellos sin que a la fecha se haya recibido por parte de la Constructora la devolución acordada.

Que se asistió a reunión virtual el 24 de febrero de 2022 convocada por adquirentes de los proyectos, denominados Grupo de afectados por Geo Casamaestra, la cual impulsaron para tener comunicación con el representante legal de las sociedades; allí se expuso por los intervinientes los distintos incumplimientos de las sociedades.

Mediante memorial de 28 de abril de 2022 se presentó informe de los proyectos por parte de las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., actualizado de las ejecuciones de obra y situación general de los proyectos; en la comunicación también se informó el avance de obra solo del proyecto Málaga Multifamiliares. En la comunicación también se informó un plan de acción con los compradores, según lo siguiente:

"...Con el fin de brindar soluciones a los promitentes compradores, la constructora ha tomado una serie de acciones que describimos a continuación:

- Traslado a otros proyectos con entregas más próximas.
- Pago de rendimientos por plazos otorgados para la devolución de los recursos.
- Congelamiento en pagos de cuota inicial.
- Porcentaje de descuento por permanecer en la compra, aplicándolo al valor total del inmueble.
- Devoluciones de los dineros aportados, soportado mediante listados de clientes adjuntos al presente informe..."

155 - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

Que de acuerdo a lo obrante en la actuación, las situaciones manifestadas en las denuncias fueron corroboradas, para ello, se acompañaron las comunicaciones de documentos como promesas de venta, otros sí, comprobantes de pago, contratos de transacción; adicional a ello, por parte del despacho se realizaron actuaciones en las que pudo concluirse la falta de construcción del proyecto y de los inmuebles prometidos en venta, ni siquiera tiene avance en su construcción, a pesar de que por parte de los promitentes compradores se han consignado abonos y anticipos, incluso a pesar de que las fechas pactadas de entrega de los inmuebles fueron superadas, e incluso, modificadas.

De acuerdo a lo manifestado por los denunciados, y lo obrante en el expediente, quedo demostrado que por parte de la sociedad constructora desde el año 2017 se promocionó en Colombia y en el exterior el proyecto Conjunto Residencial Sevilla, incluso de manera previa a la radicación de los documentos para la enajenación del proyecto; así mismo, suscribió promesas de compraventa en las cuales se comprometió a realizar la construcción y entrega de inmuebles destinados a vivienda, así como recibió dineros por causa de los anticipos y abonos entregados por los clientes adquirentes de los proyectos.

Quedo demostrado que el proyecto no fue desarrollado ni construido, obrando como prueba de ello, la información reportada por los denunciados, las visitas realizadas por personal de la Dirección Operativa de la Secretaría de Gobierno, incluso, en los memoriales presentados por la sociedad y en la declaración del representante legal se manifestó que la falta de construcción y avance del proyecto obedecía a causa de fuerza mayor, impulsadas por la suspensión de la CARDER (2019), el Covid (2020 y años ss) y posteriormente por los paros y el aumento en el precio de los materiales de construcción (2021 y ss), sin embargo, debe considerarse que la sociedad había suscrito promesas de compraventa desde el año 2017, así mismo había recibido dineros de manos de los compradores, transcurriendo entre la citada calenda y el 2023 un margen superior a los 5 años sin que el proyecto reportara avance alguno, razón por la cual las causas alegadas por la sociedad no alcanzan a justificar la demora e incumplimientos reportados.

Esta situación va acompañada del hecho que a pesar de la suscripción de las promesas de venta y el pago de los dineros por concepto de abonos y anticipos desde el año 2017, a la fecha la sociedad no ha adelantado la construcción del proyecto, y no logró demostrar que tiene los recursos económicos para el citado propósito y que le fueron entregados por los clientes, según pudo observarse en los informes rendidos a los estados financieros de la empresa. No bastando con ello, tal situación pudo concluirse al quedar demostrado que la sociedad ha suscrito transacciones y ha propuesto a los clientes la devolución del dinero pagado, en cuotas, compromisos que han sido incumplidos según lo reportado por la denunciados.

Obra considerar igualmente que la sociedad ha incumplido los contratos de promesas suscritos, precisamente en lo que corresponde a la construcción del proyecto y la entrega de las unidades de vivienda prometidas en venta, y para tratar de subsanar estos incumplimientos ha suscrito contratos de transacción, ha modificado la fecha de entrega de las viviendas, ha propuesto devolución de

155 - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

dineros en cuotas, ha solicitado a los clientes el desistimiento del proyecto, lo que permite considerar que la manera en que se desarrolla el modelo de negocio por la sociedad constructora no es seguro, ya que no garantiza cumplimiento ni certeza a los clientes, situación que a todas luces afecta sus derechos.

Puede concluirse entonces, que la **sociedad Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.**, incurrió en las situaciones previstas en los numerales 1, 4, 5 y 6 del **artículo 12 de la ley 66 de 1968** para la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, según lo siguiente:

En lo que corresponde al numeral 1º: "Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones", debe considerarse que el desarrollo de un proyecto como el Conjunto Residencial Sevilla implica atender el pago de obligaciones, lo que requiere la disponibilidad de los recursos económicos, sin embargo, quedo demostrado que a pesar de que a la sociedad fueron entregados abonos por los compradores, no se avanzó con la construcción del proyecto, y a la fecha, según el análisis realizado al estado financiero de la sociedad, no cuenta con los recursos para el descrito propósito.

Quedo demostrado igualmente que el incumplimiento en la entrega de los inmuebles prometidos en venta, por la falta de construcción, y las solicitudes de devolución del dinero entregado por abonos o anticipos, llevó a que la sociedad dispusiera transar las obligaciones contractuales con los promitentes compradores para la devolución de los dineros, sin embargo, se informó por los estos, que estos compromisos, principalmente los relativos al pago de los dineros también fue incumplida.

Adicionalmente obra sustentar que según la información reportada al expediente, a distintos promitentes compradores se les propuso la devolución del dinero pagado, en modalidad de cuotas, lo que implica la atención condicionada de una obligación de pago, que terminó por ser igualmente incumplida ante la falta de recursos económicos.

Bajo esta vista, ha operado una suspensión en el pago de las obligaciones por la sociedad, ante la ausencia de recursos, la modalidad de devolución en cuotas, en concurso con el manejo irregular de los recursos del proyecto, sin que las justificaciones alegadas fueran suficientes, ya que a pesar de los recursos captados, y el tiempo transcurrido, no se reporta avance alguno en la construcción del proyecto.

En lo que corresponde al numeral 4º: "Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios", debe considerarse que la sociedad constructora incurrió en distintas situaciones que fueron denunciadas por los promitentes compradores, y que fueron demostradas; en ellas se observa como la sociedad persistió en la violación de normas de sus estatutos o de la ley, como así lo indica el numeral; debe partirse entonces por describir que a pesar de no tratarse de unos estatutos propiamente de la sociedad o de una ley, obró una violación a las cláusulas de las promesas de compraventa suscritas con los promitentes compradores, las cuales constituyen la reglamentación contractual

08 FEB 2023

de los negocios realizados, de obligatorio cumplimiento para las partes, precisamente en lo que tiene que ver con la entrega de los inmuebles y la suscripción de las escrituras de compraventa; incluso, tal violación se trasladó a las cláusulas suscritas en los documentos de modificación de la promesa de compraventa, incluso en las transacciones suscritas, ya que según lo reportado por distintos promitentes compradores, las obligaciones de entrega o de pago fueron incumplidas. Lo anterior en el entendido que los contratos son ley para las partes, a la luz del artículo 1602 del Código Civil.

Esta situación causó también la violación de las normas consagrada en el Código Civil que regulan lo atinente a las promesas de compraventa (artículos 1602 y ss) y los contratos de compraventa (artículos 1849 y ss). La violación también obra respecto de las normas de protección contractual del estatuto del consumidor en la ley 1480 de 2011, artículos 3, 34 y s.s.), aunado a que la sociedad constructora obra en una mejor posición que los promitentes compradores, lo cual ha ejercido bajo la modificación de las cláusulas de la promesa tendientes a subsanar el incumplimiento.

De acuerdo a las situaciones denunciadas, los promitentes compradores, han sido afectados en su derecho a la información, del cual son titulares como integrantes de una relación contractual con la sociedad, violentándose allí la ley 1480 de 2011, en sus artículos 3, 23 y ss.

De igual manera, para el desarrollo del proyecto Conjunto Residencial Sevilla, la Curaduría Dos de Dosquebradas expidió distintas licencias, que vienen siendo desatendidas ante la falta de construcción y desarrollo del proyecto; lo que debe concordarse con la vulneración de las normas en materia de urbanística y de vivienda, encargadas de regular el desarrollo de proyectos de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En este sentido, puede concluirse que la sociedad no desarrolla la actividad conforme a la normatividad legal vigente.

En lo que corresponde al numeral 5º: "Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura", debe considerarse que la actividad de la sociedad en el caso concreto está orientada a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, enajenados a través de contratos de promesa de compraventa como aspecto principal de sus negocios; una vez esta precisión debe considerarse como la sociedad registra un incumplimiento de las distintas normas que regulan negocios de esta naturaleza que han llevado a que a la fecha no se haya avanzado en la construcción del proyecto, y no se tenga a disposición los recursos para su desarrollo, lo que causa inseguridad e incertidumbre en sus clientes y a la comunidad en general respecto a si el proyecto será generado.

Quedo demostrado en el expediente que las situaciones que fueron denunciadas y en que ha incurrido la sociedad constructora llevan a concluir que se ha persistido en manejar los negocios de manera no autorizada o insegura, lo que hace ver la ausencia de cuidado y buen juicio en la dirección de la sociedad; para ello debe considerarse como fueron incumplidas promesas de compraventa en lo

155 - - 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023.

que corresponde a la falta de entrega de los inmuebles prometidos en venta, así como la falta del avance constructivo del proyecto; no bastando con ello, se continuó la recepción de dinero y la suscripción de promesas para la venta de los inmuebles a pesar de no avanzar, incluso a pesar de encontrarse suspendido.

Adicionalmente quedo demostrado como se dispuso por la sociedad la suscripción de cláusulas modificatorias a la promesa, transacciones para subsanar el incumplimiento, devolución de los dineros entregados, y el desistimiento de los contratos por los clientes; incluso la proposición de inmuebles en otros proyectos en virtud de la imposibilidad de dar cumplimiento a la entrega de los inmuebles en los proyectos.

Debe también citarse como a pesar de que la sociedad constructora inicio la promoción del proyecto y el recaudo de dineros desde los años 2017 y 2018, el proyecto no avanzo en cuanto a su construcción, siendo pertinente considerar que precisamente son los recursos económicos recaudados los que permiten el avance constructivo del proyecto; lo cual debe concordarse con el hecho de que se denunció como los dineros podían ser consignados indistintamente ante la sociedad y ante la Fiducia.

Estas situaciones permiten concluir como desde la sociedad se realizaba un manejo inseguro de los negocios con los promitentes compradores, toda vez que a pesar de primar inicialmente la promoción y venta de los inmuebles, operaba la suscripción de las promesas de venta, a sabiendas de los incumplimientos ya causados y de las denuncias por incumplimiento reportadas.

En lo que corresponde al numeral 6°: "Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones", quedo demostrado en el análisis a la situación financiera, incluso en información reportada por la misma sociedad, que está desprovista del capital económico para la ejecución del proyecto, incluso de ello se reportó que no contaba con la liquidez correspondiente, lo que causó incluso el incumplimiento y la negociación de las obligaciones existentes con los adquirentes. Y a pesar de que por parte del representante legal de las sociedades se reportó causas para justificar las situaciones denunciadas, ha de considerarse que tales causas no son suficientes frente al tiempo que ha cursado desde la promoción del proyecto, las promesas de compraventa suscritas y la recepción de los dineros por los inmuebles, incluso no logran ellas subsanar que a pesar de los recursos recaudados no hay avance constructivo del proyecto.

II. Consideraciones frente a la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S. - Proyecto Málaga Multifamiliar.

La **sociedad Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.**, está identificada con el Nit. 901105321-1, según certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Armenia, con domicilio en la ciudad de Armenia, departamento del Quindío, con matrícula No. 218318 de agosto 10 de 2017, representada legalmente al inicio de la actuación por el señor Juan Carlos Castro Arias, con

155 - -

08 FEB 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

cédula de ciudadanía No. 1.094.963.022, y actualmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

El objeto social según certificado de existencia y representación legal es: "...A) La construcción y promoción inmobiliaria y la asesoría en temas relacionados. B) La realización de estudios y proyectos urbanísticos y la ejecución de los mismos; la urbanización y ejecución de sistemas urbanísticos generales, la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de los mismos, realizando toda clase de actuaciones encaminadas a la ejecución y desarrollo del planteamiento urbanístico, adquiriendo la condición de agente urbanizador y desarrollo de todas aquellas actividades que conforme a la legislación urbanística, pueda ser asumida por la sociedad. C). La actividad inmobiliaria de promoción, adquisición y administración, al igual que la de corretaje de bienes inmuebles...".

La sociedad se comprometió a ejecutar el proyecto Málaga Multifamiliar, en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, el cual cuenta con la siguiente descripción general según las promesas de compraventa adosadas al expediente: "...consta de Ochocientas (800) Unidades de Vivienda de las cuales Doscientas (200) son Unidades dúplex de 2 pisos y las restantes seiscientas unidades son apartamentos de tres (3) alcobas y dos (2) baños, distribuidos en Cuatro Torres de 15 pisos con Ciento Cincuenta (150) apartamentos, los cuales cuentan con Dos (2) Ascensores por Torre".

Que el proyecto Málaga Multifamiliar hace parte del proyecto Mirador de la Primavera I y II, respecto del cual mediante la **Licencia de urbanización No. 000471 de marzo 17 de 2015 "Por la cual se concede Licencia de Urbanización al proyecto Mirador de la Primavera I y II del Municipio de Dosquebradas"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó licencia de subdivisión a los señores Gustavo Adolfo Lozano Rendón, Hernán Alberto Marín Rincón y la sociedad Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A., en el sentido de englobar los lotes Los Molinos (M.I. 294-28115), la Primavera (M.I. 294-24861), la Delfina (M.I. 294-64291) y Lote 1A (M.I. 294-63814) en un solo globo. Así como aprobar la licencia de urbanización para el proyecto Mirador de la Primavera I y II.

Que mediante la **Resolución Urbanística No. 000058 de agosto 14 de 2018 "Por la cual se aprueba el planteamiento urbanístico general para el desarrollo por etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II de municipio de Dosquebradas"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó el planteamiento urbanístico general para el desarrollo por etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II, a los señores Gustavo Adolfo Lozano Rendón, Hernán Alberto Marín Rincón, la sociedad Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A., y las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., en calidad de fideicomitente gerente del Fideicomiso Sevilla y el Fideicomiso Málaga, sobre los predios que allí se describen.

Que mediante la **Resolución No. 000552 de agosto 14 de 2018 "Por la cual se concede Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo para la Segunda Etapa del Proyecto Mirador de la Primavera I y II denominada Málaga Multifamiliar"**, de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó licencia

155 - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

de urbanización modalidad desarrollo a la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., para la segunda etapa del Proyecto Mirador de la Primavera I y II denominada Málaga Multifamiliar.

Que mediante la **Resolución No. 66170-2-20-0064 de febrero 10 de 2020 "Por la cual se concede Modificación a la Resolución No. 000058 de Agosto 14 de 2.018 para el Planteamiento urbanístico General para el Desarrollo por Etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II del municipio de Dosquebradas"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se aprobó la Modificación al Planteamiento Urbanístico General para el desarrollo por etapas del proyecto Mirador de la Primavera I y II a los señores Gustavo Adolfo Lozano Rendón, Hernán Alberto Marín Rincón, la sociedad Plaza Mayor Constructora No. 2 S.A., y las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., en calidad de fideicomitente gerente del Fideicomiso Sevilla y el Fideicomiso Málaga, sobre los predios que allí se describen.

Que mediante la **Resolución No. 66170-2-20-0032 de febrero 10 de 2020 "Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización No. 000552 de Agosto 14 de 2.018 Modalidad Desarrollo para la Segunda Etapa del Proyecto Mirador de la Primavera I y II denominada Málaga Multifamiliar"** de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se concedió modificación a la Licencia de Urbanización No. 000552 de agosto 14 de 2.018 Modalidad Desarrollo para la Segunda Etapa del Proyecto Mirador de la Primavera I y II a la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., sobre los lotes Málaga Lote 1, Málaga Lote 2, Málaga Lote 3, Málaga Lote 4, y la Delfina 3C.

Que mediante la Resolución No. 66170-2-21-0265 de septiembre 08 de 2021 "Por la cual se otorga modificación a la Licencia de Urbanización No. 000552 de Agosto 14 de 2.018 modalidad desarrollo modificada mediante Resolución No. 66170-2-20-0032 de Febrero 10 de 2.021, revalidada mediante Resolución No. 66170-2-21-0137 de Julio 30 de 2.021 para la Segunda Etapa del proyecto Mirador de la Primavera I y II denominada Málaga Multifamiliar" de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, se concedió modificación a la Licencia de Urbanización No. 000552 de agosto 14 de 2.018 Modalidad Desarrollo modificada mediante la Resolución No. 66170-2-20-0032 de Febrero 10 de 2.020, revalidada mediante Resolución No. 66170-2-21-0137 de Julio 30 de 2.021, para la Segunda Etapa del Proyecto Mirador de la Primavera I y II a la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., a desarrollar sobre parte del Lote La Delfina 2A y el Lote La Delfina 3C. Que se aportó la licencia Resolución No. 66170-2-21-0266 de septiembre 08 de 2021. Licencia de subdivisión

Mediante comunicación de fecha 24 de abril de 2017, suscrita por el representante legal de Casamaestra S.A.S, y radicada el 07 de mayo de 2018, se radicó ante la Secretaría de Planeación Municipal, los documentos para enajenación y ventas del Proyecto Málaga Multifamiliares, de la Sociedad Casamaestra proyecto Málaga S.A.S.

Que frente al proyecto Málaga Multifamiliar se han presentado denuncias, solicitudes y derechos de petición, en las que se han informado incumplimientos en cuanto al proyecto, solicitudes de devolución del dinero pagado a la sociedad,

155 - - 358



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

la investigación, intervención y sanción de la sociedad constructora; entre ellas, se relacionan las siguientes, las cuales se encuentran adosadas al plenario:

- Comunicación No. 2019016117 de 20 de septiembre de 2019. Ximena Olarte de los Ríos.
- Comunicación No. 2018008894 de 29 de mayo de 2018. Yamid Cardona Sánchez
- Comunicación No. 2020003743 de 04 de marzo de 2020. William Enrique Cañon Ramos.
- Comunicación No. 2020009397 de 19 de agosto de 2020. Nelson Roberto Ortiz.
- Comunicación No. 2021001661 de 9 de febrero de 2021. Yuliana Grajales Estrada.
- Comunicación de 29 de octubre de 2021. Fredy Antonio Mejía Grizalez.
- Comunicación de 5 de noviembre de 2021. Lucia Vanegas Sepúlveda.
- Comunicación de 5 de noviembre de 2021. Paola Marín.
- Comunicación de 5 de diciembre de 2021. Ingrid Ofilia Méndez Niño.
- Comunicación de 18 de febrero de 2022. Yessica Hurtado Vélez.
- Comunicación de 25 de febrero de 2022. Diana Carolina Ramírez Pérez.
- Comunicación de 7 de marzo de 2022. Ingrid Méndez.
- Comunicación de 8 de marzo de 2022. Yudy Ximena Domínguez Rodríguez.
- Comunicación No. 419 de 06 de mayo de 2022. Jorge Sosa.
- Comunicación No. 8708 de 06 de septiembre de 2022. José Dorian Flórez López.
- Comunicación No. 9352 de 15 de septiembre de 2022. Luz Adriana López Buitrago
- Comunicación No. 9438 de 16 de septiembre de 2022. Mónica Gil
- Comunicación No. 10099 de 26 de septiembre de 2022 suscrita por la señora Diana María Meza López.
- Comunicación No. 5663 de 19 de julio de 2022 suscrita por Santiago Rojas Díaz.
- Comunicación No. 8216 de 29 de agosto de 2022 suscrita por Diana María Meza López.
- Comunicación No. 8221 de 29 de agosto de 2022 suscrito por Natalia Correa Sánchez.
- Comunicación No. 8241 de 29 de agosto de 2022. Fredy Antonio Mejía Grizalez.
- Comunicación No. 8592 de 05 de septiembre de 2022 suscrita por Marleny Velásquez Quintero.
- Comunicación No. 10099 de 26 de septiembre de 2022 suscrita por la señora Diana María Meza López.
- Comunicación No. 10238 de 28 de septiembre de 2022 suscrita por la señora Martha Ilduara Jaramillo Patiño.
- Comunicación No. 10444 de 30 de septiembre de 2022 suscrita por la señora Martha Cecilia García Valencia.
- Comunicación No. 10446 de 30 de septiembre de 2022 suscrita por la señora Sandra Milena Buitrago García.
-

155 - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

- Comunicación No. 10698 de 04 de octubre de 2022. Javier Castellanos Méndez.
- Comunicación No. 10706 de 05 de octubre de 2022. Leidy Johanna Martínez Dávila
- Comunicación No. 11984 de 21 de octubre de 2022 suscrita por Carolina Ramírez Bueno.
- Comunicación No. 12412 de 26 de octubre de 2022 suscrita por la señora Luz Aleida Henao Ramírez.
- Comunicación No. 12507 de 27 de octubre de 2022. Jaime Eduardo Pajoy Calvo
- Comunicación No. 12729 de 31 de octubre de 2022 suscrita por la señora María Cenaida Osorio.
- Comunicación No. 12892 de 01 de noviembre de 2022 suscrita por el señor Luis Eduardo Devia Medina.
- Comunicación No. 13472 de 10 de noviembre de 2022 suscrita por Ludivia Díaz Salazar.
- Comunicación No. 13541 de 10 de noviembre de 2022. Luz Marina López Muñoz
- Comunicación No. 13774 de 16 de noviembre de 2022. María del Socorro Acevedo Orozco
- Comunicación No. 14008 de 18 de noviembre de 2022. Carlos Alberto Amaya Rodríguez
- Comunicación No. 13568 de 11 de noviembre de 2022 suscrita por la señora Diana María Meza López.
- Comunicación No. 14923 de 29 de noviembre de 2022. Leidy Martínez Dávila
- Comunicación No. 15147 de 02 de diciembre de 2022. Gloria Yesenia Botero Delgado
- Comunicación No. 15614 de 12 de diciembre de 2022. Ludivia Díaz Salazar

En las anteriores comunicaciones se describió por parte de los denunciantes, situaciones como las siguientes:

- Que se han realizado pagos a la sociedad por compra de inmuebles;
- Que no se ha realizado entrega de los inmuebles prometidos en venta a pesar de haberse cumplido la fecha pactada en las promesas de venta;
- Que no se ha otorgado información actualizada del proyecto a los clientes;
- Que la sociedad constructora recibió los dineros por la compra de los inmuebles y no realizó el traslado a la Fiducia;
- Que la sociedad se comprometió a realizar los traslados de los recursos económicos a la Fiducia y no lo realizó;
- Que ofreció a los promitentes compradores opciones de entrega de inmuebles en otros proyectos en cambio a la entrega de los inmuebles del proyecto prometido en venta;
- Que se solicitó a la sociedad devolución de los dineros consignados por la compra del inmueble, a lo que se contestó la devolución de los dineros en cuotas;
- Que se ha incumplido con la entrega de los inmuebles y del proyecto ofrecido en las promesas de compraventa;

08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

- Que desde la sociedad han propuesto devolver el dinero que se les ha consignado por los clientes, en cuotas;
- Que en el proyecto no se han adelantado obras de construcción de los inmuebles;
- Que la sociedad ha suscrito contrato de transacción frente a las promesas de compraventa y los dineros cancelados por concepto de la compra de inmuebles;
- Que los compromisos suscritos en los contratos de transacción han sido incumplidos por la sociedad constructora;
- Que según información la sociedad no tiene liquidez,
- Que hay falta de entrega de información por las sociedades constructoras e imposibilidad de comunicación de los clientes por los canales existentes;
- Que las oficinas de la sociedad en Dosquebradas están cerradas;
- Que falta de avance en el desarrollo del proyecto;
- Que hay incumplimiento en el pago de los dineros pactados por devolución de dinero;
- Que hay gestión de desistimientos y terminación de promesas de venta;
- Que hay ausencia de entrega de información efectiva a clientes;
- Que falta liquidez en la sociedad constructora para el desarrollo de los proyectos;
- Que ha obrado recaudo de dinero por parte de la sociedad constructora y no de la Fiducia;
- Que se han suscrito documentos para la prórroga en la entrega de los inmuebles del proyecto, las cuales también han sido incumplidas;
- Que se ha realizado construcción de inmuebles sin la tenencia de las licencias de construcción;
- Que ha operado la promoción y venta de inmuebles sin avance del proyecto incluso con denuncias por incumplimiento.

Igualmente, en la reunión del 24 de febrero de 2022, el denominado Grupo de Afectados de Casamaestra, allegó al despacho una relación de personas que se han identificado como víctimas de las sociedades constructoras, por los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar.

Que el 21 de julio de 2020 se adelantó visita técnica a los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar. Según informe técnico de la visita, por parte de Catalina Vásquez, de la sala de ventas del proyecto, se indicó lo siguiente: "...Que la entrega del proyecto Sevilla esta para diciembre de 2021 y que presentan atrasos con las entregas de aproximadamente año y medio. En el terreno solo se encontró una valla de citación a vecinos de la curaduría 2 del 4 de febrero de 2020, con número 66170-2-200056; esta solo tiene vigencia de 1 mes y no se observa ninguna intervención en el terreno..."

Que el 26 de agosto de 2020 se efectuó visita, allí se observó valla de la Curaduría Urbana Dos de Dosquebradas, sobre el inicio de trámite para obtención de licencia urbanística con radicado 66170-2-190318 de septiembre 3 de 2019, del proyecto Mirador de la Primavera I y II (Res. Por etapas y Mod. Urb.), con solicitante la empresa Alianza Fiduciaria S.A.; también se observó valla informativa con radicado 15063-2018 del 22 de noviembre de 2018 de la CARDER, con titular Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.

08 FEB 2023

Que el 26 de enero de 2021 se presentó escrito por el representante legal de la constructora Geo Casamaestra S.A.S., identificándose a su vez como representante legal de la sociedad Casamaestra Proyecto Málaga, recorriendo traslado del auto de apertura de averiguaciones preliminares, exponiendo:

"...Se hace necesario precisar que, los hechos que componen el escrito ya enunciado, no obedecen a la realidad, precisando que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. identificada con Nit 900.376.562-6, no es la encargada de adelantar los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Conjunto Residencial Málaga Multifamiliar, para efectos de la ejecución de dichas obras se encuentran vinculadas las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. identificada con Nit 900.978.783-0 y Casa Maestra Proyecto Málaga 901.105.321-1, situación que podrá ser corroborada con los contratos de promesa de venta y las tradiciones de inmuebles donde se llevará a cabo el proyecto..."

Que el 15 de abril de 2021 se presentó escrito por el señor Juan Alejandro Cedeño Palomino, apoderado de la Sociedad Casamaestra Proyecto Málaga y Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S., reafirmando lo esbozado en el oficio de 29 de enero de 2021 en cuanto a que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. no era la encargada de los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar, ya que estos se encontraban vinculados a las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S. Expuso igualmente:

"...Es de advertir que, los retrasos presentados en los proyectos, contienen justificaciones que radican en situaciones de fuerza mayor y caso fortuito, tal y como lo demarca el código civil, empero, esperamos atender todas las obligaciones a las cuales nos hemos comprometido..."

Que el 27 de mayo de 2021 se efectuó visita a los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar, allí se observó que se estaba adelantando construcción de campamentos en material liviano, sin embargo, no se observó valla de licencia de construcción o de urbanismo vigente. Se observó valla sobre el inicio de trámite para obtención de licencia urbanística con radicado 66170-2-200056 de 04 de febrero de 2020 del proyecto Sevilla, con solicitante la empresa Alianza Fiduciaria S.A. Se observó valla informativa con radicado 15063-2018 del 22 de noviembre de 2018 de la CARDER, con titular Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S.

Que el 03 de junio de 2021 el informe de la visita técnica realizada el 27 de mayo de 2021 fue trasladado a la Inspección Tercera Municipal de Policía de Dosquebradas, para que se desarrollaran las acciones de la competencia ante la construcción de campamentos sin encontrarse valla de licencia de construcción.

Que mediante oficio de 09 de julio de 2021, por parte del representante legal de las 3 sociedades se expuso:

"...Se hace necesario precisar que, los proyectos a desarrollar por parte de las sociedades **Geo Casamaestra Proyecto Sevilla** y **Casamaestra Proyecto Málaga**, han surgido diferentes situaciones de fuerza mayor, que

08 FEB 2023

han retrasado la ejecución de sus obras, las cuales se describen a continuación:

- En primer lugar, se tuvo un cierre producido por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda donde se impuso unas medidas preventivas mediante resolución 0675 del 22 de marzo de 2019, donde después de haber cumplido con los requerimientos impuesto en dicho acto, se atendió cada uno de ellos, radicando el 21 de junio de 2019 el cumplimiento de dichas obligaciones.

A pesar de haber atendido dicha situación, no fue sino hasta el día 5 de noviembre de 2020, mediante oficio 162272, que la CARDER autorizó la continuación de las obras.

- También es importante, resaltar todas las situaciones ocasionadas a raíz de los cierres por la emergencia sanitaria que vive Colombia por el virus COVID-19, el cual ha afectado los tiempos de ejecución de los proyectos, al igual que la solvencia financiera de las empresas.
- Otro factor de fuerza mayor refiere con los diferentes paros que se han generado a través de los años por el inconformismo social, nótese el paro de camioneros, el paro nacional que aún se encuentra vigente, donde por el cierre de las vías, el no transporte de las mercancías genera incrementos exorbitantes en los precios de los materiales de construcción, entre ellos se encuentra el acero; metal indispensable para adelantar construcciones, el cual ha cuadruplicado los precios, generando sobrecostos imprevisibles en la ejecución de los proyectos.

Dichas situaciones, han generado retrasos en una temporalidad extensa, motivo por el cual los proyectos se han retrasado, sin embargo, es importante resaltar que, a pesar de todas las situaciones ya enunciadas, seguimos adelantando los trámites con el fin de dar cumplimiento a cada uno de nuestras obligaciones, al punto que iniciaremos la construcción del proyecto Málaga entre el mes de julio y agosto de 2021...".

Que mediante comunicación SGM-DO 221.5798-2021 del 08 de noviembre de 2021 se realizó requerimiento a la constructora Geocasamaestra S.A.S, por quejas presentadas ante la Secretaría de Gobierno, allí se informó:

"...Teniendo en cuenta la información recibido por parte de algunos promitentes compradores de los proyectos Málaga y Sevilla quienes han manifestado a este despacho a través de correo electrónico que a pesar de los pagos realizados a la Constructora, llevan meses sin recibir información y respuesta a las peticiones realizadas sobre el desarrollo de los proyectos, es preciso requerirle se sirva dar respuesta y solución en el término perentorio de ocho días a las personas que se señalaran en este documento, so pena de proceder con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968.

Por otra parte, se ha recibido información sobre el incumplimiento respecto de los pagos acordados en las resciliaciones suscritas con algunos

08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

compradores, quienes han manifestado que ya se ha pasado la fecha de los pagos de los dineros aportados por ellos sin que a la fecha se haya recibido por parte de la Constructora la devolución acordada...”.

Que se asistió a reunión virtual el 24 de febrero de 2022 convocada por adquirentes de los proyectos, denominados Grupo de afectados por Geo Casamaestra, la cual impulsaron para tener comunicación con el representante legal de las sociedades; allí se expuso por los intervinientes los distintos incumplimientos de las sociedades.

Que el miércoles 24 de marzo de 2022 se realizó visita a los proyectos, en ella se observó lo siguiente: “Se hace inspección ocular a predio donde se adelanta la construcción de viviendas de 8 viviendas en material pesado, se observan en el predio un canal de coronación provisional que en el discole está obsoleto, se encuentra una valla amarilla con radicación de documentos # 66170-2-21000 también presentan una modificación licencia (urbanística) urbanización segunda etapa con fecha de sep 08 de 2021, no presentan resolución ni planos ni licencia de construcción, se recomienda suspender actividades si a la fecha no tienen documentación”.

Mediante memoria de 28 de abril de 2022 se presentó informe de los proyectos por parte de las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., actualizado de las ejecuciones de obra y situación general de los proyectos; en la comunicación también se informó el avance de obra en el proyecto Málaga Multifamiliares, donde se indicó:

“... A la fecha se han construido: 10 placas de contrapiso, 10 muros de primeros pisos, 8 placas de entre piso, 8 muros de segundo piso, 6 vigas de amarre muros segundo piso, 8 casas cuentan ya con instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y con instalaciones eléctricas.

Según el cronograma de obras se tiene establecido empezar con la mampostería de las cuchillas de 8 casas, la instalación de la cubierta de 8 casas, mampostería de primeros pisos de 6 casas, cimentaciones 2 casas y empezar las labores de urbanismo andenes y paisajismo...”.

En la comunicación también se informó un plan de acción con los promitentes compradores, según lo siguiente:

“...Con el fin de brindar soluciones a los promitentes compradores, la constructora ha tomado una serie de acciones que describimos a continuación:

- Traslado a otros proyectos con entregas más próximas.
- Pago de rendimientos por plazos otorgados para la devolución de los recursos.
- Congelamiento en pagos de cuota inicial.
- Porcentaje de descuento por permanecer en la compra, aplicándolo al valor total del inmueble.
- Devoluciones de los dineros aportados, soportado mediante listados de clientes adjuntos al presente informe...”

08 FEB 2023

Que de acuerdo a lo obrante en la actuación, las situaciones manifestadas en las denuncias fueron corroboradas, para ello, se acompañaron las comunicaciones de documentos como promesas de venta, otros sí, comprobantes de pago, contratos de transacción; adicional a ello, por parte del despacho se realizaron actuaciones en las que pudo concluirse la falta de construcción del proyecto y de los inmuebles prometidos en venta, ni siquiera tiene avance en su construcción, a pesar de que por parte de los promitentes compradores se han consignado abonos y anticipos, incluso a pesar de que las fechas pactadas de entrega de los inmuebles fueron superadas, e incluso, modificadas.

De acuerdo a lo manifestado por los denunciados, y lo obrante en el expediente, quedo demostrado que por parte de la sociedad constructora desde el año 2017 se promocionó en Colombia y en el exterior el proyecto Málaga Multifamiliar, incluso de manera previa a la radicación de los documentos para la enajenación del proyecto; así mismo, suscribió promesas de compraventa en las cuales se comprometió a realizar la construcción y entrega de inmuebles destinados a vivienda, así como recibió dineros por causa de los anticipos y abonos entregados por los clientes adquirentes de los proyectos.

Quedo demostrado que el proyecto no fue desarrollado ni construido, obrando como prueba de ello, la información reportada por los denunciados, las visitas realizadas por personal de la Dirección Operativa de la Secretaría de Gobierno, incluso, en los memoriales presentados por la sociedad y en la declaración del representante legal se manifestó que la falta de construcción y avance del proyecto obedecía a causa de fuerza mayor, impulsadas por la suspensión de la CARDER (2019), el Covid (2020 y años ss) y posteriormente por los paños y el aumento en el precio de los materiales de construcción (2021 y ss), sin embargo, debe considerarse que la sociedad había suscrito promesas de compraventa desde el año 2017, así mismo había recibido dineros de manos de los compradores, transcurriendo entre la citada calenda y el 2023 un margen superior a los 5 años sin que el proyecto reportara avance alguno, razón por la cual las causas alegadas por la sociedad no alcanzan a justificar la demora e incumplimientos reportados.

Esta situación va acompañada del hecho que a pesar de la suscripción de las promesas de venta y el pago de los dineros por concepto de abonos y anticipos desde el año 2017, a la fecha la sociedad no ha adelantado la construcción del proyecto, y no logró demostrar que tiene los recursos económicos para el citado propósito y que le fueron entregados por los clientes, según pudo observarse en los informes rendidos a los estados financieros de la empresa. No bastando con ello, tal situación pudo concluirse al quedar demostrado que la sociedad ha suscrito transacciones y ha propuesto a los clientes la devolución del dinero pagado, en cuotas, compromisos que han sido incumplidos según lo reportado por la denunciados.

Obra considerar igualmente que la sociedad ha incumplido los contratos de promesas suscritos, precisamente en lo que corresponde a la construcción del proyecto y la entrega de las unidades de vivienda prometidas en venta, y para tratar de subsanar estos incumplimientos ha suscrito contratos de transacción, ha modificado la fecha de entrega de las viviendas, ha propuesto devolución de



08 FEB 2023,

dineros en cuotas, ha solicitado a los clientes el desistimiento del proyecto, lo que permite considerar que la manera en que se desarrolla el modelo de negocio por la sociedad constructora no es seguro, ya que no garantiza cumplimiento ni certeza a los clientes, situación que a todas luces afecta sus derechos.

Puede concluirse entonces, que la **sociedad Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.**, incurrió en las situaciones previstas en los numerales 1, 4, 5 y 6 del **artículo 12 de la ley 66 de 1968** para la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, según lo siguiente:

En lo que corresponde al numeral 1º: "Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones", debe considerarse que el desarrollo de un proyecto como Málaga Multifamiliar implica atender el pago de obligaciones, lo que requiere la disponibilidad de los recursos económicos, sin embargo, quedo demostrado que a pesar de que a la sociedad fueron entregados abonos por los compradores, no se avanzó con la construcción del proyecto, y a la fecha, según el análisis realizado al estado financiero de la sociedad, no cuenta con los recursos para el descrito propósito.

Quedo demostrado igualmente que el incumplimiento en la entrega de los inmuebles prometidos en venta, por la falta de construcción, y las solicitudes de devolución del dinero entregado por abonos o anticipos, llevó a que la sociedad dispusiera transar las obligaciones contractuales con los promitentes compradores para la devolución de los dineros, sin embargo, se informó por los estos, que estos compromisos, principalmente los relativos al pago de los dineros también fue incumplida.

Adicionalmente obra sustentar que según la información reportada al expediente, a distintos promitentes compradores se les propuso la devolución del dinero pagado, en modalidad de cuotas, lo que implica la atención condicionada de una obligación de pago, que terminó por ser igualmente incumplida ante la falta de recursos económicos.

Bajo esta vista, ha operado una suspensión en el pago de las obligaciones por la sociedad, ante la ausencia de recursos, la modalidad de devolución en cuotas, en concurso con el manejo irregular de los recursos del proyecto, sin que las justificaciones alegadas fueran suficientes, ya que a pesar de los recursos captados, y el tiempo transcurrido, no se reporta avance alguno en la construcción del proyecto.

En lo que corresponde al numeral 4º: "Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios", debe considerarse que la sociedad constructora incurrió en distintas situaciones que fueron denunciadas por los promitentes compradores, y que fueron demostradas; en ellas se observa como la sociedad persistió en la violación de normas de sus estatutos o de la ley, como así lo indica el numeral; debe partirse entonces por describir que a pesar de no tratarse de unos estatutos propiamente de la sociedad o de una ley, obró una violación a las cláusulas de las promesas de compraventa suscritas con los promitentes compradores, las cuales constituyen la reglamentación contractual

155-339



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023.

de los negocios realizados, de obligatorio cumplimiento para las partes, precisamente en lo que tiene que ver con la entrega de los inmuebles y la suscripción de las escrituras de compraventa; incluso, tal violación se trasladó a las cláusulas suscritas en los documentos de modificación de la promesa de compraventa, incluso en las transacciones suscritas, ya que según lo reportado por distintos promitentes compradores, las obligaciones de entrega o de pago fueron incumplidas. Lo anterior en el entendido que los contratos son ley para las partes, a la luz del artículo 1602 del Código Civil.

Esta situación causó también la violación de las normas consagrada en el Código Civil que regulan lo atinente a las promesas de compraventa (artículos 1602 y ss) y los contratos de compraventa (artículos 1849 y ss). La violación también obra respecto de las normas de protección contractual del estatuto del consumidor en la ley 1480 de 2011, artículos 3, 34 y s.s.), aunado a que la sociedad constructora obra en una mejor posición que los promitentes compradores, lo cual ha ejercido bajo la modificación de las cláusulas de la promesa tendientes a subsanar el incumplimiento.

De acuerdo a las situaciones denunciadas, los promitentes compradores, han sido afectados en su derecho a la información, del cual son titulares como integrantes de una relación contractual con la sociedad, violentándose allí la ley 1480 de 2011, en sus artículos 3, 23 y ss.

De igual manera, para el desarrollo del proyecto Conjunto Residencial Sevilla, la Curaduría Dos de Dosquebradas expidió distintas licencias, que vienen siendo desatendidas ante la falta de construcción y desarrollo del proyecto; lo que debe concordarse con la vulneración de las normas en materia de urbanística y de vivienda, encargadas de regular el desarrollo de proyectos de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. De esto obra precisar como ante la realización de construcciones sin la tenencia de licencia de construcción se hizo necesaria el traslado de la información al Inspector de Policía competente, ante la desatención del artículo 135 de la ley 1801 de 2016.

En este sentido, puede concluirse que la sociedad no desarrolla la actividad conforme a la normatividad legal vigente.

En lo que corresponde al numeral 5º: "Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura", debe considerarse que la actividad de la sociedad en el caso concreto está orientada a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, enajenados a través de contratos de promesa de compraventa como aspecto principal de sus negocios; una vez esta precisión debe considerarse como la sociedad registra un incumplimiento de las distintas normas que regulan negocios de esta naturaleza que han llevado a que a la fecha no se haya avanzado en la construcción del proyecto, y no se tenga a disposición los recursos para su desarrollo, lo que causa inseguridad e incertidumbre en sus clientes y a la comunidad en general respecto a si el proyecto será generado.

155 - - -



08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Quedo demostrado en el expediente que las situaciones que fueron denunciadas y en que ha incurrido la sociedad constructora llevan a concluir que se ha persistido en manejar los negocios de manera no autorizada o insegura, lo que hace ver la ausencia de cuidado y buen juicio en la dirección de la sociedad; para ello debe considerarse como fueron incumplidas promesas de compraventa en lo que corresponde a la falta de entrega de los inmuebles prometidos en venta, así como la falta del avance constructivo del proyecto; no bastando con ello, se continuó la recepción de dinero y la suscripción de promesas para la venta de los inmuebles a pesar de no avanzar, incluso a pesar de encontrarse suspendido.

Adicionalmente quedo demostrado como se dispuso por la sociedad la suscripción de cláusulas modificatorias a la promesa, transacciones para subsanar el incumplimiento, devolución de los dineros entregados, y el desistimiento de los contratos por los clientes; incluso la proposición de inmuebles en otros proyectos en virtud de la imposibilidad de dar cumplimiento a la entrega de los inmuebles en los proyectos.

Debe también citarse como a pesar de que la sociedad constructora inicio la promoción del proyecto y el recaudo de dineros desde los años 2017 y 2018, el proyecto no avanza en cuanto a su construcción, siendo pertinente considerar que precisamente son los recursos económicos recaudados los que permiten el avance constructivo del proyecto; lo cual debe concordarse con el hecho de que se denunció como los dineros podían ser consignados indistintamente ante la sociedad y ante la Fiducia.

Estas situaciones permiten concluir como desde la sociedad se realizaba un manejo no inseguro de los negocios con los promitentes compradores, toda vez que a pesar de primar inicialmente la promoción y venta de los inmuebles, operaba la suscripción de las promesas de venta, a sabiendas de los incumplimientos ya causados y de las denuncias por incumplimiento reportadas.

En lo que corresponde al numeral 6º: "Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones", quedo demostrado en el análisis a la situación financiera, incluso en información reportada por la misma sociedad, que está desprovista del capital económico para la ejecución del proyecto, incluso de ello se reportó que no contaba con la liquidez correspondiente, lo que causó incluso el incumplimiento y la negociación de las obligaciones existentes con los adquirentes. Y a pesar de que por parte del representante legal de las sociedades se reportó causas para justificar las situaciones denunciadas, ha de considerarse que tales causas no son suficientes frente al tiempo que ha cursado desde la promoción del proyecto, las promesas de compraventa suscritas y la recepción de los dineros por los inmuebles, incluso no logran ellas subsanar que a pesar de los recursos recaudados no hay avance constructivo del proyecto.

III. Consideraciones frente a la sociedad Geo Casamaestra S.A.S.

La sociedad Geo Casamaestra S.A.S., está identificada con el Nit.900376562-6 según certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de

155 - - 35

08 FEB 2023.



SECRETARÍA DE GOBIERNO

Armenia, con domicilio en la ciudad de Armenia, departamento del Quindío, con matrícula No. 169301 de 19 de agosto de 2010, representada legalmente al inicio de la actuación por el señor Juan Carlos Castro Arias, con cédula de ciudadanía No. 1.094.963.022, y actualmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

El objeto social según certificado de existencia y representación legal es: "...La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y promoción inmobiliaria. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permita facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad..."

Que en lo que corresponde a la sociedad Geo Casamaestra S.A.S., a pesar de que se manifestó en la actuación por el representante legal que esta no era la ejecutora de los proyectos Conjunto Residencial Sevilla y Málaga Multifamiliar, ha de tenerse como responsable de las causales **1, 4, 5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968**, toda vez que de acuerdo a los certificados de existencia y representación legal adosados al plenario, aparece esta sociedad como empresa matriz, controlante de las sociedades **Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.**, siendo estas subordinadas de la primera.

Por lo tanto, al estar las sociedades **Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S.**, inmersas en las descritas causales, queda inmersa también la sociedad Geo Casamaestra S.A.S., en su calidad de empresa matriz y controlante, ya que esta calidad permite concluir su participación directa o indirecta en la ejecución de los proyectos, y todos los asuntos a ella relacionados.

Que es deber de la Administración Municipal, velar porque los dineros del público, captados para vivienda, no estén en grave riesgo y debe velar por los intereses de la comunidad acatando y haciendo cumplir la Ley, que rige para este caso.

Que por parte de la **Superintendencia de Sociedades** se comunicó la admisión del proceso de reorganización de las sociedades Geo Casamaestra Proyecto Sevilla S.A.S. y Casamaestra Proyecto Málaga S.A.S., con base en la causal del numeral 1 del artículo 12 de la ley 66 de 1968; sin embargo, debe considerarse que en la presente actuación se concluyó la ocurrencia de las causales de los numerales 1, 4, 5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, además quedo demostrado como las sociedades no están ejerciendo la actividad conforme a la normatividad legal vigente, razón por la cual la competencia le asiste al municipio de Dosquebradas, a través de la Secretaría de Gobierno Municipal. Frente a ello, los parágrafos 1° y 2° del artículo 125 de la ley 388 de 1997 "**Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones**" establecen:

"...PARAGRAFO 1o. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurras en cualquiera de las situaciones descritas en los

155 - - 35



SECRETARÍA DE GOBIERNO

08 FEB 2023

numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARAGRAFO 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión..”.

En este sentido, el Consejo de Estado, mediante providencia del 29 de octubre de 2019, radicado No. 11001-03-06-000-2019-00128-00, al desatar la colisión de competencias que se presentó entre el municipio de Armenia y la Superintendencia de Sociedades sobre la inspección, vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, lo dirimió en el sentido de declarar que es competencia de la Alcaldía Municipal de Armenia, para vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los límites establecidos en la ley, en tal sentido dispone:

(...)”1. La medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollen las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de inspección, vigilancia y control otorgadas por la ley a los municipios, y por consiguiente, es de carácter administrativo.

2. La medida de toma de posesión puede adoptarse: i) para administrar con miras a salvaguardar a la empresa, y, en caso de que no sea posible o que no se den los presupuestos, ordenar su liquidación o; ii) para liquidar la sociedad, como medida para salvaguardar el pago de las acreencias de la sociedad (...).”.

Que en este sentido, se le solicitara a la Superintendencia de Sociedades, informar la existencia de los procesos de reorganización sobre las sociedades; la suspensión de los correspondientes procesos y medidas que hayan sido dictada, así como remitir las actuaciones a la presente actuación de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de las sociedades.

Que para la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de las sociedades, se requiere la designación de un Agente para el efecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley 66 de 1968 que establece:

“...ARTÍCULO 16.- Modificado por el artículo 8 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Cuando el Superintendente Bancario haya tomado posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona natural o jurídica con el objeto de administrarlos, deberá designar un agente especial para el efecto.

Igual procedimiento deberá adoptarse cuando se proceda a la liquidación de las personas jurídicas y la de los negocios de las personas naturales.

155 - - 30

08 FEB 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

El Instituto de Crédito Territorial podrá actuar como Agente Especial del SUPERINTENDENTE BANCARIO...".

En mérito de lo expuesto, la **Secretaría de Gobierno Municipal y la Dirección Operativa de Gobierno, Dosquebradas, Risaralda.**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la toma posesión inmediata de los negocios, bienes y haberes de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la realización de las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

1°. La inmediata guarda de los bienes de las sociedades intervenidas y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables.

2°. Ordenar el registro del acto administrativo que dispone la toma de posesión en la Cámara de Comercio de Armenia, Quindío, domicilio de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

3°. Comunicar a los Jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra las sociedades objeto de toma de posesión, con ocasión de las obligaciones a dicha medida y la obligación de aplicar las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la ley 1116 de 2006.

4°. Advertir que en adelante no se podrán iniciar y continuar procesos o actuaciones algunas con las sociedades intervenidas sin que se notifique personalmente al agente especial, so pena de nulidad.

5°. Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:

- Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figuren las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO**

155-22354

08 FEB 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

MÁLAGA S.A.S con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, como titular de bienes o cualquier otra clase de derechos.

- Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles de las sociedades intervenidas.
- Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de adaptación de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.
- Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, a solicitud elevada solo por el agente especial mediante oficio.

6°. Solicitar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que por el mismo medio, ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:

- Cancelar los gravámenes constituidos a favor de las sociedades intervenidas sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
- Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la sociedad intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial, en cuyo caso se debe cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.

7°. Comunicar al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todos los organismos de tránsito y/o las Secretarías de Tránsito y Transporte del país proceda a:

- Realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente, en el Registro Nacional de Tránsito y en el RUNT.
- Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de las sociedades intervenidas.

155 - - 35



08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

- Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de las sociedades intervenidas a solicitud del agente especial mediante oficio.
- Abstenerse de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de las sociedades intervenidas, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
- Abstenerse de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de las sociedades intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial.

8°. La prevención a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de las sociedades intervenidas para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.

9°. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la adopción de la presente medida, si los mismos no son necesarios.

10°. La prevención a los deudores de las sociedades intervenidas, de que solo podrán pagar al agente especial, advirtiéndolo la inoponibilidad del pago hecho a persona distintas.

11°. La prevención a todos los que tengan negocios con las sociedades intervenidas, que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales.

12°. La interrupción de la prescripción y la no operancia de la caducidad respecto de los créditos a nombre de las sociedades intervenidas que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la toma de posesión.

13°. El que todos los inversionistas y acreedores incluidos los garantizados quedarán sujetos a las medidas que se adopten para la toma de posesión, por lo cual para ejercer sus derechos y hacer efectivo cualquier tipo de garantía de que dispongan frente a las sociedades intervenidas, deberán hacerlo dentro del proceso de toma de posesión y de conformidad con las disposiciones que lo rigen.

14°. La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER de las siguientes medidas adicionales según lo previsto en el artículo 14 de la ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 255 de 2010, por lo tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

1°. Comunicar a los Jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase en contra del patrimonio autónomo objeto de las sociedades intervenidas.



08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

2°. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de adaptación de la medida de toma de posesión, en caso de ser necesario, que afecten los bienes de los patrimonios autónomos objeto de las sociedades intervenidas si existiere.

3°. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de los Patrimonios Autónomos objeto de la presente toma de posesión, en caso de requerirse a solicitud elevada solo por el agente especial mediante oficio.

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 1 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, separar de la administración de los negocios, bienes y haberes de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, a su actual gerente y representante legal, suplente, al revisor fiscal y a los miembros de la junta directiva, y en general a cualquier administrador.

ARTÍCULO SEXTO: DESIGNAR un Agente Especial para que adelante las diligencias relacionadas con la toma de posesión de los negocios, bienes, haberes ordenadas en el presente acto administrativo frente a las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303. El agente especial será el encargado de ejecutar el proceso de toma de posesión e implementará todas las diligencias de carácter administrativo y judicial tendientes a procurar el cumplimiento de la labor encomendada.

PARÁGRAFO: DESIGNAR como Agente Interventor de las sociedades intervenidas, al señor **OCTAVIO RESTREPO CASTAÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.890.301 de Quinchia; cuya dirección de ubicación es la carrera 8 No. 23-09, en la ciudad de Pereira, oficina 603 edificio Cámara de Comercio, teléfono: 3345550, correo electrónico: octaviorestrepo@gmail.com

ARTÍCULO SÉPTIMO: DISPONER la posesión inmediata de todos los bienes muebles e inmuebles, haberes y demás activos, así como de la sede del domicilio social y sucursales, y de los libros de contabilidad de cuentas, papeles, y demás documentos pertenecientes a las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

ARTÍCULO OCTAVO: DECRETAR el embargo y secuestro de los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, según se encuentren identificados

08 FEB 2023



SECRETARÍA DE GOBIERNO

ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Para el efecto oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para que informe lo de su competencia y ordenen a todos los Registradores de Instrumentos Públicos que realicen las respectivas anotaciones.

ARTÍCULO NOVENO: ORDENAR el embargo de los dineros, títulos y bienes que se encuentren depositados a nombre de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, en las entidades afiliadas al sistema financiero y bancario nacional, así como en otras entidades captadores de dinero al público a nivel nacional.

ARTÍCULO DÉCIMO: La toma de posesión de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, no podrá exceder del plazo de un (1) año, prorrogable por un plazo no mayor a otro año.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: IMPLEMENTAR todos los efectos previstos en el artículo 14 de la ley 66 de 1968, en concordancia con la ley 633 de 1993 y el Decreto 2555 de 2010 y demás normas pertinentes al procedimiento de toma de posesión de negocios, bienes y haberes de las sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: COMISIONAR para la ejecución de la diligencia de toma de posesión que se adopta en el presente acto al Director Operativo de la Secretaría de Gobierno.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: COMUNICAR a la Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas de la Alcaldía de Dosquebradas y la Secretaría de Hacienda y/o despacho que haga sus veces de la Alcaldía de Armenia, departamento del Quindío, la medida de toma de posesión adoptada mediante el presente acto.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: DISPONER que los gastos que ocasione la intervención ordenada, como también los honorarios que se causen en razón de la actividad desarrollada por el agente especial, estarán a cargo de las sociedades intervenidas en los términos de ley.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: NOTIFICAR el contenido del presente acto al representante legal de sociedades **GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S** con el Nit. 900978783-0; **CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S** con el Nit. 901105321-1; y **GEO CASAMAESTRA S.A.S**, con el Nit. 900376562-6, representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, con la cédula de ciudadanía No. 16.636.303, en la dirección electrónica:

155 - -



08 FEB 2023

SECRETARÍA DE GOBIERNO

contabilidad@geocasamaestra.com.co, de conformidad con el registro mercantil de las sociedades intervenidas.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Notificar el contenido de la presente resolución al señor Agente Interventor.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Ordenar la publicación de la presente resolución por una vez en un diario de amplia circulación nacional, así mismo ordenar al Agente especial su publicación en un lugar visible en las oficinas de la intervenida.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Comunicar el contenido del presente acto a las personas denunciantes y demás interesados.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Contra el presente acto solo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse de acuerdo al inciso segundo del artículo 76 de la ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación del mismo. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la ley 66 de 1968.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN CARLOS SEPÚLVEDA MONTOYA
Secretario de Gobierno

MAURO YESID BEDOYA BETANCOURTH
Director Operativo de Gobierno

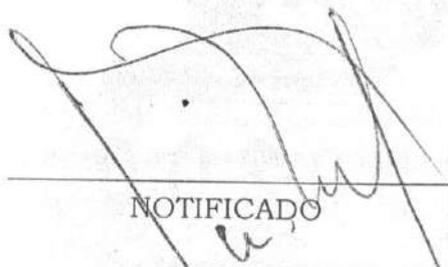
Proyectó: **SEBASTIÁN MADRID SOTO**
Abogado contratista - Municipio de Dosquebradas

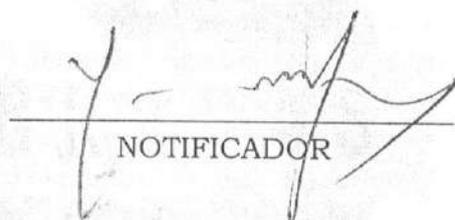
Proyectó: **GIOVANNI OSPINA**
Contador contratista - Municipio de Dosquebradas

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Notificación personal que se hace en la fecha nueve (9) de febrero de 2023 al señor **OCTAVIO RESTREPO CASTAÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.890.301 de Quinchia, del contenido de la presente **RESOLUCIÓN NO. 155 DEL 8 DE FEBRERO DE 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA S.A.S; CASAMAESTRA PROYECTO MÁLAGA S.A.S. Y GEO CASAMAESTRA S.A.S"**

Se deja constancia de la entrega de copia íntegra y gratuita de la misma, haciéndole la salvedad que en su contra procede el recurso de reposición.


NOTIFICADO
c.c. 9890301


NOTIFICADOR